

**CHI È TRATTATO IN PIAZZA AFFARI**

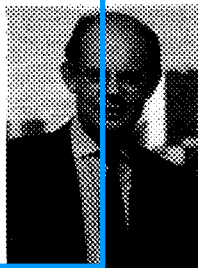
Fondo immobiliare chiuso	Rendimento % 2001 (1)	Nav di bilancio 30.6.2002 (2)	Quotazione di Borsa 01/15/03	Sconto sul Nav
Securfondo	7,85	2.754	2.468	-10,4
Piramide globale	4,90	2.156	1.925	-10,7
Valore immobiliare globale	5,54	5.674	4.595	-19,0
Bnl Portfolio immobiliare	7,31	2.740	2.208	-19,7
Nextra Sviluppo immobiliare	(3)	2.674	1.820	-28,2
Unicredito Immobiliare Uno	5,18	2.638	1.820	-31,0
Polis	4,91	2.189	1.470	-32,6
Fondo Alpha	(3)	3.742	2.474	-33,9

Note: (1) Risultato ufficiale di bilancio 2001; (2) valore della quota in euro in base ai valori di bilancio al 30.6.2002; (3) fondo partito dopo dicembre 2000

IMMOBILI/ NO ALL'INVESTIMENTO DIRETTO.  
È ANCORA MEGLIO PUNTARE SUI FONDI CHIUSI  
**Il mattone conviene?  
Solo nel lungo termine**  
Residenziale: non c'è bolla, ma prezzi troppo elevati

Le ultime stime parlano di incremento annuo del 6,5%. Un rialzo che porterebbe al 35% l'aumento dei prezzi delle abitazioni residenziali dal minimo del 1998. È forse anche per questo che qualcuno ha cominciato ad alimentare il sospetto di una bolla speculativa nel mercato immobiliare. «Personalmente ritengo che il rischio di un brusco ridimensionamento dei valori di mercato sia piuttosto improbabile», sottolinea Giovanni Colombo, direttore gestione operativa Polis fondi. «Varie situazioni già in atto, quali il rallentamento dei prezzi e delle transazioni, a cui si sta assistendo, costituiscono un valido ammortizzatore. Va in ogni caso considerato che l'introduzione dell'euro ha determinato maggiore trasparenza nel mercato, evidenziando valori più bassi in Italia rispetto ad altri Paesi, con un conseguente margine di crescita del settore, tuttora interessante».

Secondo Michele Cibrario, amministratore delegato di Bnl fondi immobiliari, occorre distinguere tra immobili residenziali e quelli non residenziali. «I primi», precisa Cibrario, «nonostante cinque anni di rialzi, hanno buone possibilità di vedere anche nel 2003 le quotazioni al rialzo perché la domanda privata di appartamenti resta sostenuta e l'offerta diminuisce, anche perché scarseggiano gli immobili di nuova costruzione. Sul versante degli immobili non residenziali, invece, il rallentamento economico in atto rischia di frenare la vivacità della domanda con conseguente possibile consolidamento dei prezzi». Più pragmatica la valutazione di Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Db fondimmobiliari. «A livel-



Gerardo Solaro del Borgo (Db fondimmobiliari)



Giovanni Colombo di Polis fondi

A destra, le caratteristiche del nuovo fondo Bnl Estense grande distribuzione. Sotto, Michele Cibrario, ad di Bnl fondi immobiliari



**MEGLIO GLI IPERMERCATI**

**BNL ESTENSE  
GRANDE DISTRIBUZIONE**

**SOCIETÀ DI GESTIONE**  
Bnl fondi immobiliari

**PATRIMONIO INIZIALE**  
250 milioni di euro

**DURATA**  
10 anni

**SPECIALIZZAZIONE**  
Immobili destinati a centri commerciali e ipermercati

**RENDIMENTO OBIETTIVO**  
5,5% netto annuo composto

**COMMISSIONI ANNUE DI GESTIONE**  
1,5%

lo di immobili residenziali più che di bolla speculativa parlerei di prezzi cari con una domanda che resta forte e l'offerta che in molti casi comincia a scarseggiare come nel caso degli immobili di qualità».

Per Solaro del Borgo, se la Borsa continuerà a essere considerata rischiosa e i rendimenti delle obbligazioni manterranno i loro valori minimi attuali, ci saranno tutte le condizioni per una crescita del settore immobiliare.

Per sfruttare la quale il fondo immobiliare chiuso sembra soddisfare al meglio questa esigenza dal momento che permette di investire anche somme contenute (tra i 2.500 e i 5 mila euro) senza i problemi tipici del possesso di immobili e, tra l'altro, garantisce un investimento direttamente correlato al segmento di mercato immobiliare ritenuto dagli esperti più interessante nel medio-lungo termine: quello immobiliare non residenziale. Inoltre se il nuovo fondo Bnl Estense permette, grazie alla sua specializzazione, di puntare sui centri commerciali e gli ipermercati, per tutti gli altri fondi già lanciati e quotati si aggiunge il vantaggio, per chi li acquistasse oggi in Borsa, dello sconto (fino al 30%) rispetto al valore di bilancio. Ma l'investimento in fondi immobiliari chiusi è interessante a una condizione: dedicare una parte dei risparmi di cui non si ha bisogno per i prossimi dieci anni, perché soltanto tenendo i fondi fino a scadenza è possibile sfruttarne in pieno le loro potenzialità di rendimento. In caso contrario, la vendita in Borsa prima del termine potrebbe comportare perdite anche cospicue vista la loro scarsa liquidità.

Leo Campagna